



Дальше расскажу о **градостроительном плане земельного участка**. Я уже говорил, что генеральный и градостроительный план очень многие путают. Документы кардинально разные. Градостроительный план не является документом, который что-то устанавливает. Это справка, ее получает собственник земельного участка, например, Петр I наделил вас участком, а вы не понимаете, что же тут можно делать. Вы тут всяких генпланов напринимали, а я в этом не разбираюсь. Значит, для этого существует градостроительный план. Собственник обращается, и ему чиновники из всех-всех документов выписывают все, что относится к его земельному участку. Все написано в градостроительном плане. Если вы плохо разбираетесь в градостроительной документации и ваш конфликт связан с конкретным земельным участком, не просто долина реки, лес какой-то и так далее. Или у вас есть сосед, или в вашем районе есть некоторый земельный участок, вы все привыкли думать, что там кафе, а собственник кафе закрывает и делает там парковку. И вы расстроены тем, что непонятно, как вы будете отмечать день рождения, который вы всегда отмечали в этом кафе.

Проще всего получить копию градостроительного плана земельного участка. Там уже будет вся справка собрана в виде большого перечня, вы его читаете, там будет регламент, виды разрешенного использования. Потому что очень частая ситуация, когда вы нашли правила землепользования и застройки в официальном бюллетене, издаваемом муниципалитетом, а там в таком плохом качестве напечатано, что вообще не разберешь, цвета там не отличишь, непонятно по эту сторону улицы уже промышленная зона или еще нет. Если вы не можете разобраться в этом документе, то опять же в



градостроительном плане земельного участка, его иногда называют ГПЗУ, за вас чиновники всю эту работу сделали. И там будет написано, что этот участок относится к такой-то территориальной зоне ПЗЗ. Допустим, рекреационной. Там можно то-то и то-то. Вспомогательный вид – парковка, а основной – кафе. Тогда вы можете сказать собственнику: «Нет, вы не можете сделать просто парковку, закрыв кафе, потому что как только ты кафе закрываешь, вспомогательный вид не может реализовываться отдельно». Поэтому я собираюсь продолжать отмечать день рождения в твоём кафе и буду на этом настаивать, и у меня есть законные основания.

Этот документ крайне важный, его можно получить, и для этого есть процедура, о ней будем отдельно разговаривать. Генплан как стратегический документ, который описывает самые общие подходы, никак не соотносится с градостроительным планом, который является просто справкой. Кстати, в этой справке не будет сведений из генерального плана просто, потому что он не применяется к земельному участку. Тут будет то, что применяется к земельному участку, то есть если санзона, то она будет, если есть ограничения по объектам культурного наследия, там тоже будет отмечено. Может быть, на ваш земельный участок, где-то в углу, будет заходить водоохранная зона. Это тоже там будет указано. То есть это свод всего-всего. И, кстати, если чиновники что-то забыли туда включить, то может оказаться, что это и не применится. Там есть особенности, сейчас мы к этому перейдем, что строить-то нужно не по ПЗЗ, а по градостроительному плану. Документ, который получил собственник, является для него библией по отношению к его земельному участку.